

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 129/2022/DS-PT

Ngày 14-6-2022

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG**

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Trung Dũng

Bà Đinh Thị Mộng Tuyết

- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông Nguyễn Minh Hoàng – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:*** Bà Đặng Hà Nhung – Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 6 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 89/2022/TLPT-DS ngày 20/4/2022 về việc “tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2022/DS-ST ngày 10 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 85/2022/QĐ-PT ngày 05 tháng 5 năm 2022, giữa các đương sự:

- ***Nguyên đơn:*** Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1964; địa chỉ: Tổ 6, ấp C, xã H, huyện B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Tô Khắc V, sinh năm 1979; địa chỉ: Ấp 1, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai (văn bản ủy quyền ngày 14/6/2022).

- ***Bị đơn:*** Ông Tạ Văn K, sinh năm 1940; địa chỉ: Số 07, ấp C, xã H, huyện B, tỉnh Bình Dương.

- ***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:***

1. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1958; địa chỉ: Tổ 7, ấp C, xã H, huyện B, tỉnh Bình Dương.

2. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1960; địa chỉ: Tổ 7, ấp C, xã H, huyện B, tỉnh Bình Dương.

3. Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1976; địa chỉ: Tổ 7, ấp C, xã H, huyện B, tỉnh Bình Dương.

4. Ông Nguyễn Văn A, sinh năm 1970; địa chỉ: Tổ 7, ấp C, xã H, huyện B, tỉnh Bình Dương.

5. Ông Nguyễn Văn L1, sinh năm 1961; địa chỉ: Tổ 7, ấp C, xã H, huyện B, tỉnh Bình Dương.

6. Ông Nguyễn Văn C1, sinh năm 1974; địa chỉ: Tổ 7, ấp C, xã H, huyện B, tỉnh Bình Dương.

7. Ông Nguyễn Văn Tr, sinh năm 1972; địa chỉ: Tổ 7, ấp C, xã H, huyện B, tỉnh Bình Dương.

8. Ông Tạ Văn T1, sinh năm 1973; địa chỉ: Tổ 7, ấp C, xã H, huyện B, tỉnh Bình Dương.

9. Ông Nguyễn Văn N1, sinh năm 1976; địa chỉ: Tổ 6, ấp C, xã H, huyện B, tỉnh Bình Dương.

10. Bà Tạ Oanh T2, sinh năm 1976; địa chỉ: Tổ 7, ấp C, xã H, huyện B, tỉnh Bình Dương.

11. Ông Tạ Đức T3, sinh năm 1980; địa chỉ: Tổ 7, ấp C, xã H, huyện B, tỉnh Bình Dương.

12. Bà Tạ Thanh H, sinh năm 1982; địa chỉ: Tổ 6, ấp C, xã H, huyện B, tỉnh Bình Dương.

13. Bà Tạ Thị Anh T4, sinh năm 1986; địa chỉ: Tổ 7, ấp C, xã H, huyện B, tỉnh Bình Dương.

14. Bà Nguyễn Thị T5, sinh năm 1970; địa chỉ: Tổ 6, ấp C, xã H, huyện B, tỉnh Bình Dương.

15. Ông Nguyễn Thanh B, sinh năm 1989; địa chỉ: Tổ 6, ấp C, xã H, huyện B, tỉnh Bình Dương.

16. Ông Nguyễn Trọng Đ, sinh năm 1991; địa chỉ: Tổ 6, ấp C, xã H, huyện B, tỉnh Bình Dương.

17. Bà Nguyễn Thị Bích T6, sinh năm 2001; địa chỉ: Tổ 6, ấp C, xã H, huyện B, tỉnh Bình Dương.

18. Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Ông Trần Văn P, chức vụ: Phó Chủ tịch UBND huyện B (văn bản ủy quyền ngày 31/12/2020).

19. Ủy ban nhân dân xã H, huyện B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Ông Mai Đức Q, chức vụ: Chủ tịch UBND xã H.

- *Người làm chứng:*

1. Bà Nguyễn Thị N2, sinh năm 1938; địa chỉ: Tổ 6, ấp C, xã H, huyện B, tỉnh Bình Dương.

2. Bà Lê Thị T6, sinh năm 1957; địa chỉ: Tổ 6, ấp C, xã H, huyện B, tỉnh Bình Dương.

3. Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1968; địa chỉ: Tổ 6, ấp C, xã H, huyện B, tỉnh Bình Dương.

4. Ông Nguyễn Văn H2, sinh năm 1955; địa chỉ: Tổ 7, ấp C, xã H, huyện B, tỉnh Bình Dương.

5. Ông Bùi Xuân L, sinh năm 1957; địa chỉ: Tổ 7, ấp C, xã H, huyện B, tỉnh Bình Dương.

7. Ông Nguyễn Tấn T7, sinh năm 1969; địa chỉ: Tổ 7, ấp C, xã H, huyện B, tỉnh Bình Dương.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Nguyễn Văn L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

Tại đơn khởi kiện ngày 05/12/2019 và trong quá trình tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn trình bày:

Trước năm 1991, ông L có khai phá phần đất diện tích 102.230m² tại xã T (nay thuộc xã H), huyện B, tỉnh Bình Dương. Đến ngày 12/7/1991, Ủy ban nhân dân (viết tắt UBND) huyện T (nay là UBND huyện B) ban hành Quyết định số 1009/QĐ/UB và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt GCNQSDĐ – sổ trắng) số 610/GCN-SB công nhận ông Nguyễn Văn L được quyền sử dụng diện tích 102.230m² nêu trên. Thời điểm năm 1991, chưa ghi sổ thửa nhưng ông L được cấp thành 03 khu, trong đó có khu đất diện tích 69.530m², tứ cận: Phía Bắc giáp mía của ông Tư Nhuận; phía Nam giáp mía của ông Minh; phía Đông giáp cao su ông Bảy Quân, phía Tây giáp đường đi K35. Đối chiếu bản đồ địa chính thì phần đất này thuộc các thửa số 372, 373, 374, 375, 376, 377 và 378, tờ bản đồ số 50, tại xã T (nay thuộc xã H), huyện B, tỉnh Bình Dương (trong đó có diện tích đất đang tranh chấp 1.472m² thuộc thửa số 374).

Năm 1993, bị đơn ông Tạ Văn K từ miền Bắc vào chưa có nhà ở nên gia đình ông L cho cất nhà ở nhờ trên khu đất nay là thửa số 374, tờ bản đồ 50, diện tích 1.472m². Năm 1995, ông K có nhận sang nhượng của ông L diện tích đất 20.100m² tại xã T (phần đất này hiện nay ông K đã được cấp GCNQSDĐ). Tuy nhiên, ông K tiếp tục ở nhờ tại thửa số 374 do chưa xây dựng được nhà khác.

Ngày 20/3/1998, ông L đổi GCNQSDĐ từ sổ trắng sang sổ đỏ theo Luật Đất đai năm 1993. Ngày 16/4/1998, UBND huyện T cấp đổi GCNQSDĐ mới với số vào sổ 04052QSDĐ/TU. Ông L vẫn để cho gia đình ông K ở nhờ tại thửa số 374, tờ bản đồ 50, vì ông K chưa có điều kiện chuyển chỗ ở.

Năm 2011, ông L tiếp tục yêu cầu ông K trả đất nhưng ông K không đồng ý vì cho rằng UBND huyện T đã cấp GCNQSDĐ số 01968QSDĐ/TU ngày 23/7/2001 công nhận ông Tạ Văn K là chủ sử dụng thửa số 374, tờ bản đồ số 50. Do đó, ông L đã gửi đơn đề nghị UBND xã H hòa giải. Tại biên bản hòa giải ngày 22/3/2011 do UBND xã H lập, ông K thừa nhận ở nhờ tại thửa số 374 từ năm 1993 đến nay và đồng ý trả đất nhưng yêu cầu ông L phải thanh toán trị giá tài sản gắn liền với đất.

Ông L đã gửi đơn kiến nghị và ngày 14/5/2012, UBND huyện T ban hành Quyết định số 3224/QĐ-UBND về việc thu hồi GCNQSDĐ số vào sổ 01968 ngày 23/7/2001 đứng tên ông Tạ Văn K. Tuy nhiên, ông K vẫn không trả đất cho ông L. Do đó, ông L tiếp tục gửi đơn đề nghị UBND xã H giải quyết. Ngày 13/10/2017, UBND xã H tiến hành hòa giải nhưng không T7. Do đó, ông L khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

- Yêu cầu Tòa án công nhận diện tích 1.472m² thuộc thửa số 374, tờ bản đồ 50, tại xã H, huyện B, tỉnh Bình Dương thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Văn L. Phần đất tranh chấp có tứ cận như sau: Hướng Bắc giáp đường giao thông nông thôn; hướng Nam giáp đất trồng cây cao su của ông L; phía Đông giáp đất của ông L; phía Tây giáp đất nhà của ông Nguyễn Văn Báo.

- Yêu cầu ông Tạ Văn K tự tháo dỡ 01 nhà mái tole, vách đất; 01 nhà để xe và chặt bỏ toàn bộ cây trồng gắn liền với đất để trả lại cho ông Nguyễn Văn L diện tích đất 1.472m² thuộc thửa số 374, tờ bản đồ 50 tại xã H, huyện B, tỉnh Bình Dương.

Nguyên đơn không đồng ý toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn vì không có căn cứ.

Nguyên đơn thống nhất kết quả đo đạc và kết quả thỏa thuận giá trị tài sản đang tranh chấp, không yêu cầu đo đạc, định giá lại. Theo kết quả đo đạc có diện tích 49,4m² thuộc thửa số 377 của nguyên đơn và 25,4m² theo bản đồ địa chính là đường đất (tổng diện tích 79,4m²) nên nguyên đơn xin rút đôi với 02 diện tích đất này. Tại phiên tòa nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả diện tích 1.392,6m² và giữ nguyên lời trình bày như đã nêu trên. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Nguyên đơn được giao đất từ năm 1991, trong quyết định giao đất có xác định rõ ràng tứ cận và đã được công nhận quyền sử dụng đất từ năm 1991 đến nay. Chủ sử dụng các thửa đất số 375, 376 giáp ranh với phần đất tranh chấp đều xác nhận toàn bộ khu đất của họ và phần đất đang tranh chấp có nguồn gốc là của ông L. Khi phát hiện bị đơn được cấp GCNQSDĐ, nguyên đơn đã khiếu nại và cơ quan có thẩm quyền đã thu hồi GCNQSDĐ đứng tên bị đơn. Tại các buổi hòa giải do UBND xã H tổ chức, bị đơn đều thừa nhận ở nhờ và đồng ý trả lại đất chỉ yêu cầu nguyên đơn thanh toán giá trị tài sản gắn liền với đất. Ngoài ra, bị đơn cho rằng nhận chuyển nhượng đất của ông Nguyễn Văn T nhưng ông T có lời khai khẳng định không chuyển nhượng đất cho bị đơn và bị đơn không có chứng cứ

chứng minh đã giao tiền cho ông T. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại đơn phản tố ngày 24/4/2020, các lời khai trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án, bị đơn trình bày:

Bị đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì lý do như sau: Phần đất đang tranh chấp là do ông K nhận chuyển nhượng của vợ chồng bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Văn T vào tháng 12/1993, diện tích 1.500m² (sau này đo đạc lại là 1.472m²) với giá 750.000 đồng (tương đương 1,5 chỉ vàng), khi nhận tiền chuyển nhượng đất thì bà N chỉ lấy 700.000 đồng và cho con gái ông K đang bị bệnh 50.000 đồng. Phần đất có tứ cận như sau: Đông giáp đất của ông Tạ Văn T1, ranh giới tại thời điểm chuyển nhượng là bằng trụ cây còn hiện là tường nhà; Tây giáp đường đất; Nam giáp đất của ông L thuộc thửa số 377; Bắc giáp đường đất.

Tại thời điểm nhận chuyển nhượng các bên không lập văn bản nhưng năm 1996, Nhà nước yêu cầu khi đăng ký thì phải nộp các giấy tờ liên quan đến nguồn gốc nên ông Nguyễn Văn T viết giấy mua bán đất đối với diện tích 1.500m² cho ông K. Ngày 23/7/2001, UBND huyện T cấp GCNQSDĐ số vào sổ 01968QSDĐ/TU công nhận ông Tạ Văn K được quyền sử dụng diện tích 1.472,m² thuộc thửa số 374, tờ bản đồ 50, tại xã T (nay là xã H). Ông K đã xây dựng nhà ở, một số công trình phụ và trồng cây ăn trái gắn liền với đất. Ngày 14/5/2012, UBND huyện T ban hành Quyết định 3224/QĐ-UB về việc thu hồi GCNQSDĐ số vào sổ 01968QSDĐ/TU ngày 23/7/2001 cấp cho ông Tạ Văn K với lý do cấp không đúng trình tự, thủ tục chứ không phải là công nhận đất thuộc quyền sử dụng của ông L.

Ngoài ra, vào tháng 11/1993, ông Tạ Văn K có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn L diện tích đất 20.100m² tọa lạc tại xã T (nay thuộc xã H, huyện B) với giá 1,3 cây vàng. Việc chuyển nhượng được thể hiện bằng giấy sang nhượng đất ngày 20/2/1995. Phần đất này không liên quan đến phần đất tranh chấp nên bị đơn không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết. Do đó, ý kiến của nguyên đơn cho rằng bị đơn ở nhờ trên đất của nguyên đơn là không hợp lý.

Đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, công nhận cho ông Tạ Văn K được quyền sử dụng diện tích đất 1.472,m² thuộc thửa số 374, tờ bản đồ 50, tại xã H.

Bị đơn thống nhất kết quả đo đạc, thống nhất sự thỏa thuận giá trị tài sản tranh chấp giữa các đương sự, không yêu cầu đo đạc, định giá lại. Theo kết quả đo đạc có diện tích 49,4m² thuộc thửa số 377 đã được cấp GCNQSDĐ cho ông L nên bị đơn không tranh chấp phần đất này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn C, ông Nguyễn Văn A, ông Nguyễn Văn L1, ông Nguyễn Văn C1, ông Nguyễn Văn Tr trình bày:

Ông C, ông A, ông L1, ông C1 và ông Tr là anh ruột của ông L. Thống nhất trình bày và yêu cầu khởi kiện của ông L. Yêu cầu vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị N trình bày:

Bà N là chị ruột của ông L, phần đất đang tranh chấp là của ông L. Thống nhất trình bày và yêu cầu khởi kiện của ông L, không đồng ý trình bày và yêu cầu phản tố của ông K. Ông T không thừa nhận chữ ký trong giấy chuyển nhượng do bị đơn đã nộp cho Tòa án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T5, ông Nguyễn Thanh B, ông Nguyễn Trọng Đ, bà Nguyễn Thị Bích T6 trình bày:

Thống nhất trình bày của nguyên đơn, không bổ sung gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Tạ Thị Anh T4, bà Tạ Oanh T2, ông Tạ Đức T3 và bà Tạ Thanh H trình bày:

Thống nhất trình bày và yêu cầu phản tố của bị đơn, không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Tạ Văn T1 và ông Nguyễn Văn N1 trình bày:

Theo trích lục bản vẽ thì phần đất tranh chấp giữa ông L và ông K có liên quan đến thửa đất của ông N1 và ông T1 nhưng trên thực tế đất của ông N1, ông T1 với phần đất tranh chấp đã được xác định rõ ràng nên không liên quan đến phần đất của ông T1, ông N1. Vì vậy, ông T1, ông N1 không có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND huyện B trình bày:

UBND huyện T đã cấp GCNQSDĐ số vào sổ 01968QSDĐ/TU ngày 23/7/2001 công nhận ông Tạ Văn K được quyền sử dụng thửa đất số 374, tờ bản đồ 50, diện tích 1.472, m² tại xã T (nay là xã H). Tuy nhiên, ngày 14/5/2012, UBND huyện T đã ban hành Quyết định số 3224/2012/QĐ-UBND thu hồi GCNQSDĐ số vào sổ 01968QSDĐ/TU ngày 23/7/2001 đứng tên ông Tạ Văn K với lý do cấp không đúng trình tự, thủ tục. Hiện nay thửa đất số 374, tờ bản đồ 50, tại xã T (nay là xã H) chưa được cấp GCNQSDĐ.

Ngày 12/7/1991, UBND huyện T (nay là UBND huyện B) ban hành Quyết định số 1009/QĐ/UB và cấp GCNQSDĐ số 610/GCN-SB công nhận ông Nguyễn Văn L được quyền sử dụng diện tích 102.230 m². Ngày 20/3/1998, ông L xin đổi GCNQSDĐ (từ sổ trắng sang sổ đỏ) theo Luật Đất đai năm 1993. Ngày 16/4/1998, UBND huyện T cấp đổi GCNQSDĐ số vào sổ 04052QSDĐ/TU công nhận hộ ông Nguyễn Văn L được quyền sử dụng 102.230 m². Đến năm 1999, ông Nguyễn Văn L kê khai, đăng ký và được cấp GCNQSDĐ số 01503/QSDĐ/TU (không ghi ngày tháng) công nhận hộ ông Nguyễn Văn L được quyền sử dụng diện tích 86.423 m².

Theo Quyết định số 1009/QĐ/UB ngày 12/7/1991 của UBND huyện T thì hộ ông Nguyễn Văn L không được công nhận quyền sử dụng đối với thửa số 374, tờ bản đồ số 50 đang tranh chấp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND xã H trình bày:

Theo kết quả đo đạc, diện tích 25,3m² theo bản đồ địa chính là đường đất. Tuy nhiên trên thực tế các đương sự sử dụng đúng ranh, không có việc lấn đường đất. Do đó, UBND xã H thống nhất hiện trạng các đương sự đang sử dụng. UBND xã H không có yêu cầu nào khác.

Người làm chứng ông Nguyễn Văn H2 trình bày:

Ông H2 là người dân sống tại ấp C, xã H, huyện B, tỉnh Bình Dương từ năm 1994 cho đến nay. Vào ngày 28/3/1996, khi ông H2 đang ngồi uống nước tại nhà của ông Nguyễn Đức T8 thì được ông T và ông K đề nghị ký với tư cách là người làm chứng trong giấy nhượng đất ngày 28/3/1996. Ông H2 biết được rằng phần đất đang tranh chấp giữa ông L và ông K có nguồn gốc là do ông K nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Đức T8 vào năm 1993 nhưng đến năm 1996 mới làm giấy tờ. Theo ông H2 được biết ông K nhận chuyển nhượng của ông T diện tích 1,5 sào với giá 1,5 chỉ vàng. Từ năm 1993 đến nay, gia đình ông Tạ Văn K quản lý, sử dụng đất và cất nhà, không ai tranh chấp. Việc ông L khởi kiện yêu cầu ông K trả diện tích đất 1.472m² thuộc thửa số 374, tờ bản đồ 50, tại xã H là không có căn cứ.

Những người làm chứng bà Nguyễn Thị N2, bà Lê Thị T6, bà Nguyễn Thị H1, ông Bùi Xuân L, và ông Nguyễn Tấn T7 thống nhất trình bày:

Các ông, bà là người dân sống tại ấp C, xã H, huyện B, tỉnh Bình Dương từ khoảng những năm 1990 cho đến nay. Do sống tại địa phương nên các ông, bà được biết phần đất đang tranh chấp giữa ông L và ông K có nguồn gốc là do ông K nhận chuyển nhượng từ ông T vào năm 1993 với giá 1,5 chỉ vàng. Từ năm 1993 đến nay gia đình ông Tạ Văn K quản lý, sử dụng và cất nhà, không ai tranh chấp. Việc ông L khởi kiện yêu cầu ông K trả diện tích đất 1.472m² thuộc thửa số 374, tờ bản đồ 50 tại xã H là không có căn cứ.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2022/DS-ST ngày 10 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương, đã quyết định:

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 92, 147, 157, 165, 217, 227, 228, 224, 266 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 6, khoản 5 Điều 166, khoản 1 Điều 170, điểm b khoản 2 Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Đình chỉ xét xử sơ thẩm về việc tranh chấp quyền sử dụng đất diện tích 79,4m² thuộc thửa số 374, tờ bản đồ số 50, tại xã H, huyện B, tỉnh Bình Dương giữa nguyên đơn ông Nguyễn Văn L với bị đơn ông Tạ Văn K.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn L đối với bị đơn ông Tạ Văn K về việc tranh chấp quyền sử dụng diện tích đất 1.392,6m² thuộc thửa số 374, tờ bản đồ số 50, tọa lạc tại xã H, huyện B, tỉnh Bình Dương.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Tạ Văn K đối với nguyên đơn ông Nguyễn Văn L về việc tranh chấp quyền sử dụng diện tích đất 1.422,6m² thuộc thửa số 374, tờ bản đồ số 50, tại xã H, huyện B, tỉnh Bình Dương.

4. Công nhận cho ông Tạ Văn K được quyền sử dụng diện tích 1.422,6m² (trong đó 25,3m² là đường đất; 454,7m² thuộc thửa số 374; 601m² thuộc thửa số 375 và 336,9m² thuộc thửa số 376, tờ bản đồ 50) tại xã H, huyện B, tỉnh Bình Dương.

Đất có tứ cận như sau:

+ Hướng Đông giáp thửa số 376 của ông Nguyễn Văn N1, ranh là trụ bê tông;

+ Hướng Tây giáp đường đất đi vào thửa số 377, ranh là trụ bê tông;

+ Hướng Nam giáp thửa số 377, ranh là trụ bê tông;

+ Hướng Bắc giáp đường đất, ranh là trụ bê tông.

5. Bị đơn ông Tạ Văn K được quyền sở hữu toàn bộ tài sản gắn liền với diện tích đất 1.422,6m² nêu trên.

6. Ông Tạ Văn K được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để kê khai, đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 1.422,6m² nêu trên theo quy định của pháp luật.

Kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q400067, số vào sổ 01725/QSDĐ/TU cấp ngày 12/05/2000 đứng tên ông Nguyễn Văn N1; số Q400034, số vào sổ 01763/QSDĐ/TU không ghi ngày tháng đứng tên ông Tạ Văn T1 để cấp lại cho ông Tạ Văn K theo quy định của pháp luật.

Ông Nguyễn Văn N1 và ông Tạ Văn T1 có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan quản lý Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký, kê khai biến động đối với thửa đất 376, 375 tờ bản đồ 50, tại xã H, huyện B, tỉnh Bình Dương.

(Có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo và trách nhiệm thi hành án cho các đương sự.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 11/01/2022, nguyên đơn ông Nguyễn Văn L có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng tại Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Việc thụ lý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu phản tố của bị đơn không đúng quy định pháp luật. Nguyên đơn, bị đơn yêu cầu công nhận diện tích đất 1.472m² thuộc thửa số 374, đương sự không yêu cầu đo đạc lại mà sử dụng mảnh trích lục ngày 02/10/2018 để giải quyết vụ án. Trong mảnh trích lục này, có 454,7m² thuộc thửa số 374; 601m² thuộc thửa số 375; 336,9m² thuộc thửa số 376. Đương sự không yêu cầu giải quyết thửa số 375, 376. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, công nhận yêu cầu phản tố của bị đơn. Thửa số 375, 376 đã có phương án xử lý, thửa số 376 chưa có phương án xử lý nhưng chưa hỏi Ủy ban nhân dân về việc cấp công nhận cho bị đơn là trái quy định (Công văn số 2068 ngày 08/7/2021). Đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Bị đơn ông Tạ Văn K; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông bà Tạ Oanh T2, Tạ Thị Anh T4, Tạ Thanh H, Nguyễn Văn N1, Nguyễn Thị N, Nguyễn Thanh B, Nguyễn Thị Bích T6, Nguyễn Văn T, Nguyễn Văn C, Nguyễn Trọng Đ, Nguyễn Thị T5, UBND huyện B, có yêu cầu giải quyết vắng mặt, căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện đối với diện tích đất 79,4m² thuộc thửa số 374, tờ bản đồ số 50, tại xã H, huyện B, tỉnh Bình Dương. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ điểm c khoản 1 Điều 217, khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, đình chỉ xét xử đối với yêu cầu trên là đúng pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn xác định không kháng cáo phần quyết định này; đã hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị theo quy định pháp luật nên phần quyết định này của bản án sơ thẩm đã phát sinh hiệu lực pháp luật.

[2] Về nội dung:

[2.1] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu yêu cầu công nhận diện tích đất 1.472m² thuộc thửa số 374, tờ bản đồ 50, thuộc quyền quản lý sử dụng hợp pháp của ông L; buộc ông K tháo dỡ nhà ở, nhà tiền chế, chặt bỏ cây trồng trên đất và trả lại cho ông L diện tích đất 1.472m². Bị đơn có đơn phản tố yêu cầu công nhận cho ông K là người sử dụng diện tích đất 1.472m² thuộc thửa số 374, tờ bản đồ 50.

[2.2] Theo mảnh trích lục địa chính ngày 02/10/2018 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B; biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 06/9/2018 và biên bản định giá ngày 06/9/2018 của Tòa án cấp sơ thẩm: Diện tích đất tranh chấp **1.467,4m²** (trong đó: **454,7m²** thuộc thửa 374; **601m²** thuộc thửa

số 375; **336,9m²** thuộc thửa số 376; **49,4m²** thuộc thửa số 377; **25,4m²** trên bản đồ địa chính là đường đất), tờ bản đồ số 50, tại xã H, huyện B, tỉnh Bình Dương. Tài sản của bị đơn có trên đất gồm: Nhà ở 56,2m²; nhà bếp 18,9m² (thửa 374); nhà tạm 72,7m²; nhà vệ sinh 1,4m² (thửa 375); đều được bị đơn xây dựng năm 1997; cây trồng trên đất: 33 cây tràm (năm 2011); 20 cây bưởi (năm 2016); 07 cây chanh (01 cây năm 2008, 01 cây năm 2011, 05 cây 2017); 06 cây cau (năm 2010); 03 cây điều (năm 1994); 04 cây điều (năm 2003); 01 cây mít (năm 1999); 01 cây mít (năm 2005); 02 cây mít (năm 2013); 18 cây trúc (năm 2008); 01 cây mận (năm 2003); 01 cây tắc (năm 2004); 03 cây bàng (năm 2004); 01 cây phượng (năm 2004); 06 cây mai (năm 2001); 01 cây đa (năm 2004); 01 cây nguyệt quế (năm 2006); 07 cây sanh (năm 2008); 02 cây đu đủ (năm 2012); 02 cây vụn tuế (năm 2003); 01 cây lồng mứt (năm 2003); 47 cây lộc vừng (02 cây năm 2003, còn lại năm 2013); 01 giếng đào năm 1995; 01 giếng khoan năm 2010. Giá đất ở: 1.032.000 đồng/m²; đất trồng cây lâu năm: 300.000 đồng/m².

[2.3] Công văn số 1644/UBND-BTCD ngày 19/7/2016 của UBND huyện B thể hiện (bút lục số 394 – 395):

Ngày 23/7/2001, UBND huyện T (nay là B) cấp GCNQSDĐ số 01968 QSDĐ/TU cho ông Tạ Văn K với diện tích 1.472m² thuộc thửa số 374, tờ bản đồ 50. Ngày 02/4/2011, ông L có đơn khiếu nại thu hồi GCNQSDĐ số 01968 của ông K. Ngày 14/5/2012, UBND huyện T ban hành Quyết định số 3224/QĐ-UB thu hồi GCNQSDĐ số 01968 với lý do cấp không đúng theo quy định tại phần II Thông tư số 346/1998/TT-TCĐC ngày 16/3/1998 của Tổng cục Địa chính. Ngày 22/5/2012, ông K được giao quyết định trên. Ngày 30/5/2012, ông K có đơn khiếu nại Quyết định số 3224/QĐ-UB ngày 14/5/2012. Ngày 30/7/2012, UBND huyện T ban hành Quyết định số 7217/QĐ-UBND về việc giải quyết khiếu nại (lần đầu) của ông K với nội dung giữ nguyên Quyết định số 3224. Ngày 22/6/2016, ông K giao nộp bản gốc GCNQSDĐ số 01968 ngày 23/7/2001 cho Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T.

Khu đất ông K kiến nghị được cấp lại GCNQSDĐ thuộc thửa số 374, tờ bản đồ 50 thuộc đất Nông lâm trường Chiến khu D (nằm trong ranh giới đất theo Quyết định số 6073/QĐ-UB ngày 11/12/1996 của UBND tỉnh Bình Dương về việc giao đất cho UBND huyện T tiếp nhận, quản lý). Thực hiện Kết luận số 1722/KL-BTNMT ngày 28/5/2012 của Bộ Tài nguyên và Môi trường, văn bản số 1876/UBND-KTN ngày 05/7/2012 và số 293/UBND-KTN ngày 25/01/2014 của UBND tỉnh Bình Dương về việc thực hiện kết luận thanh tra của Bộ tài nguyên và Môi trường về quản lý, sử dụng đất tại Nông Lâm trường chiến khu D. UBND huyện B đã trình UBND tỉnh Bình Dương phê duyệt Phương án xử lý đối với phần đất thuộc Quyết định số 6073/QĐ-UB ngày 12/12/1996 (đợt 1) tại Tờ trình số 2954/TTr-UBND ngày 23/12/2015. Hiện Sở Tài nguyên và Môi trường đang xem xét trình UBND tỉnh phê duyệt. Việc cấp GCNQSDĐ cho ông K sẽ được xem xét sau khi có ý kiến của UBND tỉnh Bình Dương về Phương án xử lý đất tại Nông lâm trường Chiến khu D.

[2.4] Công văn số 2064/UBND-NC ngày 08/7/2021 của UBND huyện B

thể hiện (bút lục số 398):

Qua rà soát hồ sơ địa chính, các thửa số 374, 375, 376, tờ bản đồ số 50 thuộc đất Nông Lâm trường Chiến khu D (nằm trong ranh giới đất theo Quyết định số 6073/QĐ-UB ngày 11/12/1996 của UBND tỉnh Bình Dương về việc giao đất cho UBND huyện T tiếp nhận, quản lý), cụ thể:

+ Thửa đất số 375, được cấp GCNQSDĐ số 01763 QSDĐ/TU ngày 12/5/2000 cho ông Tạ Văn T1, đã được UBND tỉnh phê duyệt Phương án sử dụng đất tại Quyết định số 927/QĐ-UBND ngày 11/4/2017;

+ Thửa đất số 374, trước đây được cấp GCNQSDĐ số 01968 QSDĐ/TU ngày 23/7/2001 cho ông Tạ Văn K đã bị thu hồi theo Quyết định số 3224/QĐ-UB ngày 14/5/2012 của UBND huyện T) đã được UBND tỉnh phê duyệt Phương án sử dụng đất tại Quyết định số 927/QĐ-UBND ngày 11/4/2017;

+ Thửa đất số 375, 374 được thực hiện đăng ký biến động theo Công văn số 308/UBND-KTTH ngày 13/4/2018 của UBND huyện B.

+ Thửa đất số 376, được cấp GCNQSDĐ số 01725 QSDĐ/TU ngày 05/12/2000 cho ông Nguyễn Văn N1, chưa được UBND tỉnh phê duyệt phương án xử lý. Do đó, thửa đất 376 sẽ tạm ngưng thực hiện biến động theo nội dung tại Công văn số 308/UBND-KTTH ngày 13/4/2018 của UBND huyện B.

[2.5] Công văn số 4680/UBND-NC ngày 24/12/2021 của UBND huyện B thể hiện:

Ông L được cấp GCNQSDĐ số 610/GCN-SB ngày 12/7/1991 (sổ trắng) đối với diện tích 102.230m² tại xã T, huyện T (nay là xã H, huyện B), tỉnh Bình Dương. Thời điểm cấp giấy chứng nhận số 610 không có tiến hành đo đạc thực tế, không có xác nhận các chủ giáp ranh và chưa thành lập bản đồ địa chính chính quy. Ngày 20/3/1998, ông L có đơn xin cấp đổi GCNQSDĐ, đến ngày 16/4/1998 được cấp đổi GCNQSDĐ số 04052 QSDĐ/TU. Đối chiếu bản đồ địa chính chính quy thì diện tích đất theo GCNQSDĐ số 04052 thuộc thửa số 377, 378, 380, tờ bản đồ số 50. Diện tích tranh chấp 1.472m² thuộc thửa số 374, tờ bản đồ số 50, không thuộc GCNQSDĐ số 04052 nêu trên. GCNQSDĐ số 01503 QSDĐ/TU (không ghi ngày tháng) đối với diện tích 86.423m² cấp cho ông L là trên cơ sở cấp đổi từ GCNQSDĐ số 04052 và số 610 nêu trên. Thời điểm cấp giấy chứng nhận số 01503 không có tiến hành đo đạc thực tế, không có xác nhận các chủ giáp ranh. Thửa đất số 374, tờ bản đồ 50, đã thu hồi tại Quyết định số 3224/QĐ-UB ngày 14/5/2012 của UBND huyện T.

Biên bản xác minh ngày 14/12/2021 của UBND xã H thể hiện: Diện tích đất theo Quyết định số 1009/QĐ/UB ngày 12/7/1991 và GCNQSDĐ số 610 ngày 12/7/1991 cấp cho ông L là diện tích độc lập, chưa có số thửa, tờ bản đồ. Năm 2000, khi bản đồ địa chính chính quy được thành lập, ông L đã đi đăng ký các phần đất đã có trong Quyết định số 1009 trên, để được cấp GCNQSDĐ số 01503, công nhận cho ông L được sử dụng các thửa số 377, 378, 380. Thời điểm đăng ký, ông L không đăng ký thửa số 374. Do Quyết định số 1009 trên không có số

thửa, tờ bản đồ nên UBND xã H không thể xác định được thửa đất số 374 có thuộc Quyết định 1009 và GCN số 610 hay không.

[2.6] Tại hồ sơ cấp đổi GCNQSDĐ của ông L thì diện tích 102.230m² theo Quyết định số 1009/QĐ/UB và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sổ trắng) số 610/GCN-SB ngày 12/7/1991 không ghi rõ số thửa, tờ bản đồ và được phân thành 03 khu gồm: Khu 1 diện tích 69.530m², khu 2 diện tích 20.100m² và khu 3 diện tích 12.600m²). Khi cấp đổi sang GCNQSDĐ số 04052/QSDĐ/TU ngày 16/4/1998 thì UBND xã T (nay là xã H) xác nhận nội dung như sau: “Đơn xin đổi giấy CNQSD đất ông L không cần đo lại thửa 69530 DT đường lô đổ mới mở đi qua và chỉ tiêu lộ giới mất DT hết $300 \times 15 = 4.500\text{m}^2$ còn sử dụng 65030m². Hiện nay DT thực sử dụng 3 thửa là 97.730m² để trồng cây cao su năm 1997”. Đồng thời, ngày 20/02/1995 nguyên đơn chuyển nhượng cho bị đơn diện tích 20.100m². Như vậy, diện tích còn lại của nguyên đơn là $(97.730\text{m}^2 - 20.100\text{m}^2) = 77.630\text{m}^2$. Tuy nhiên, theo GCNQSDĐ số 01503/QSDĐ/TU (không ghi ngày tháng năm) thì nguyên đơn được công nhận quyền sử dụng các thửa đất số 377, 378 và 380, tờ bản đồ 50 với diện tích 84.423m². Như vậy, diện tích đất hiện nguyên đơn quản lý sử dụng theo GCNQSDĐ là nhiều hơn sau khi đã trừ đi diện tích chuyển nhượng và đường lô.

[2.7] Tòa án cấp sơ thẩm, căn cứ vào Giấy nhượng đất ngày 28/3/1996 là của ông Nguyễn Văn T cho bị đơn, lời trình bày của những người làm chứng, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn công nhận cho ông K được quyền sử dụng diện tích 1.422,6m² (trong đó có 25,3m² đường đất; 454,7m² thuộc thửa số 374; 601m² thuộc thửa số 375; 336,9m² thuộc thửa số 376), tờ bản đồ 50 tại xã H, huyện B, tỉnh Bình Dương, ông được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để kê khai, đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 1422,6m², là chưa đủ căn cứ, vì đất tranh chấp thuộc 03 thửa 374, 375, 376, đều có nguồn gốc thuộc đất Nông lâm trường Chiến khu D, trong đó thửa số 376 đang chờ phương án xử lý của UBND tỉnh Bình Dương. Tòa án cấp sơ thẩm chưa điều tra, làm việc với Nông lâm trường Chiến khu D, UBND tỉnh Bình Dương về vấn đề trên theo kết luận thanh tra của Bộ Tài nguyên và Môi trường và cần phải đưa Nông lâm trường Chiến khu D, UBND tỉnh Bình Dương vào tham gia tố tụng thì mới đảm bảo quyền lợi của đương sự, là có thiếu sót.

Từ những phân tích trên, kháng cáo của nguyên đơn ông L là có cơ sở chấp nhận một phần. Cần hủy một phần bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là phù hợp.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 148, khoản 3 Điều 308, Điều 310 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Khóa XIV quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn L.

1.1. Một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2022/DS-ST ngày 10 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương đã phát sinh hiệu lực pháp luật, cụ thể:

Đình chỉ xét xử sơ thẩm về việc tranh chấp quyền sử dụng đất diện tích 79,4m² thuộc thửa số 374, tờ bản đồ số 50, tại xã H, huyện B, tỉnh Bình Dương giữa nguyên đơn ông Nguyễn Văn L với bị đơn ông Tạ Văn K.

1.2. Hủy một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2022/DS-ST ngày 10 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Trả cho ông Nguyễn Văn L 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí phúc thẩm số 0009883 ngày 20/01/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bình Dương..

Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS huyện B;
- TAND huyện B;
- Các đương sự;
- Tổ Hành chính Tư pháp;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Thị Duyên Hằng